

PREVISIONI IMMOBILIARI 2010

Il mercato immobiliare italiano, nel corso del 2009, è stato caratterizzato da una contrazione dei volumi di compravendita e dei prezzi. Dopo i primi mesi in cui ha predominato l'incertezza, a partire dalla primavera si è registrata una ripresa della domanda di abitazioni, sia nel segmento dell'investimento che in quello della casa ad uso proprio.

Per il 2010 le previsioni non indicano cambiamenti sostanziali rispetto alla situazione che ha caratterizzato il 2009. Per quanto riguarda il numero delle compravendite riteniamo che esse potrebbero stabilizzarsi intorno alle seicentomila unità. Sul versante dei prezzi pensiamo che nel corso del 2010 l'oscillazione sarà più contenuta rispetto al 2009 e potrebbe chiudersi in un intervallo compreso tra -3% e -1%.

Come più volte ribadito nel corso dell'anno sarà difficile prevedere esattamente cosa accadrà sul mercato immobiliare perché molto dipenderà dalla congiuntura macroeconomica che interesserà il nostro Paese e soprattutto dall'andamento del mercato del lavoro. Se quest'ultimo dovesse peggiorare, con un aumento della disoccupazione si potrebbe determinare una maggiore incertezza nelle decisioni di acquisto, soprattutto per coloro che devono ricorrere ad un finanziamento per acquistare l'abitazione. Inoltre se si confermerà l'atteggiamento prudentiale degli istituti di credito nell'erogazione dei mutui riteniamo che, come avvenuto nel 2009, anche nel 2010 ci potranno essere delle categorie di potenziali acquirenti che avranno difficoltà di accesso al finanziamento e, di conseguenza, all'acquisto dell'abitazione. Coloro che potranno contare su un capitale iniziale a disposizione per finanziare totalmente l'acquisto della casa o che avranno le caratteristiche reddituali per poter ottenere un mutuo si orienteranno verso le soluzioni che offrono il miglior rapporto prezzo/qualità.

Tipologie immobiliari e zone

La qualità dell'immobile sarà sempre più importante, soprattutto sulle nuove costruzioni dove già da mesi si registra una maggiore attenzione agli standard costruttivi (rifiniture, efficienza energetica, ecc.)

Sempre a livello qualitativo, le soluzioni di prestigio potranno confermare delle buone performance nel corso del 2010, così come lo è stato per il 2009. Allo stesso modo gli immobili situati nelle zone centrali potranno registrare una migliore tenuta dei valori, soprattutto se continuerà l'interesse degli investitori per queste zone così come si è verificato nel corso del 2009. La bassa offerta contribuirà a sostenere questo andamento.

Nelle zone periferiche si potrà registrare una contrazione dei valori più forte soprattutto sulle tipologie economiche e popolari, acquistate da acquirenti con bassa disponibilità di spesa e necessità di mutuo importante, ora difficilmente concesso. Questo potrebbe comportare una diminuzione delle compravendite con conseguente maggiore offerta di immobili sul mercato.

Inoltre i ribassi dei prezzi saranno più sensibili sulle tipologie usate rispetto a quelle nuove dove i costruttori sono più restii a ritoccare i prezzi verso il basso; non si possono escludere contrazioni su queste tipologie di abitazioni laddove si sia costruito molto e ci sia quindi un surplus di offerta.

Interventi di riqualificazione

I quartieri che hanno subito interventi di riqualificazione potranno registrare una performance migliore, a condizione che le migliorie siano tangibili e fruibili. Anche le aree oggetto di futuri interventi di riqualificazione potranno suscitare interesse da parte degli investitori che potranno valutare di acquistare in queste zone.

Le nostre previsioni registrano una contrazione dei prezzi nelle grandi metropoli compresa tra -3% e -1%, per i capoluoghi di provincia si prevede un range di oscillazione tra -2% e 0% mentre nell'hinterland delle grandi città l'oscillazione è tra -3% e 0%.

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa

Grandi città	Variazione percentuale dei prezzi prevista per il 2010
Bari	Da -3% a -1%
Bologna	Da -2% a 0%
Firenze	Da -2% a 0%
Genova	Da -3% a -1%
Milano	Da -2% a 0%
Napoli	Da -4% a -2%
Palermo	Da -2% a 0%
Roma	Da -3% a -1%
Torino	Da -2% a 0%
Verona	Da -5% a -3%

Hinterland Grandi città	Variazione percentuale dei prezzi prevista per il 2010
Bari	Da 2% a 5%
Bologna	Da -3% a 0%
Firenze	Da -3% a 0%
Genova	Da -9% a -6%
Milano	Da -4% a -1%
Napoli	Da -4% a -1%
Palermo	Da -8% a -5%
Roma	Da -5% a -2%
Torino	Da 0% a 3%
Verona	Da 0% a 3%

Città	Variazione percentuale dei prezzi prevista per il 2010
Alessandria	Da -5% a -2%
Aosta	0%
Arezzo	0%
Asti	Da -3% a 0%
Avellino	Da 1% a 4%
Benevento	Da -3% a 0%
Bergamo	Da 0% a 3%
Brescia	Da -3% a 0%
Brindisi	0%
Cagliari	Da 0% a 3%
Caserta	0%
Catania	Da -5% a -2%
Como	Da -3% a 0%
Cosenza	Da -5% a -2%
Cremona	Da -4% a -1%
Ferrara	0%
Foggia	Da -3% a 0%
Forlì	Da -5% a -2%
Grosseto	Da -5% a -2%
Latina	Da 0% a 3%
Lecce	Da 1% a 4%
Lecco	0%
Livorno	Da -3% a 0%
Lodi	0%

Macerata	Da 1% a 4%
Mantova	Da -3% a 0%
Messina	Da -3% a 0%
Modena	Da -5% a -2%
Novara	Da -4% a -1%
Oristano	Da -4% a -1%
Padova	Da -3% a 0%
Parma	Da 0% a 3%
Pavia	Da 0% a 3%
Perugia	Da -3% a 0%
Pesaro	Da -4% a -1%
Pescara	0%
Pistoia	0%
Prato	0%
Reggio Emilia	Da -5% a -2%
Rimini	Da 0% a 3%
Rovigo	Da -6% a -3%
Salerno	Da -3% a 0%
Sassari	Da -3% a 0%
Savona	Da 1% a 4%
Siracusa	Da -5% a -2%
Taranto	Da 0% a 3%
Teramo	Da -4% a -1%
Terni	0%
Trieste	Da -5% a -2%
Udine	Da 0% a 3%
Varese	Da -4% a -1%
Verbania	Da -4% a -1%
Vercelli	0%
Vicenza	Da -5% a -2%

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa